PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

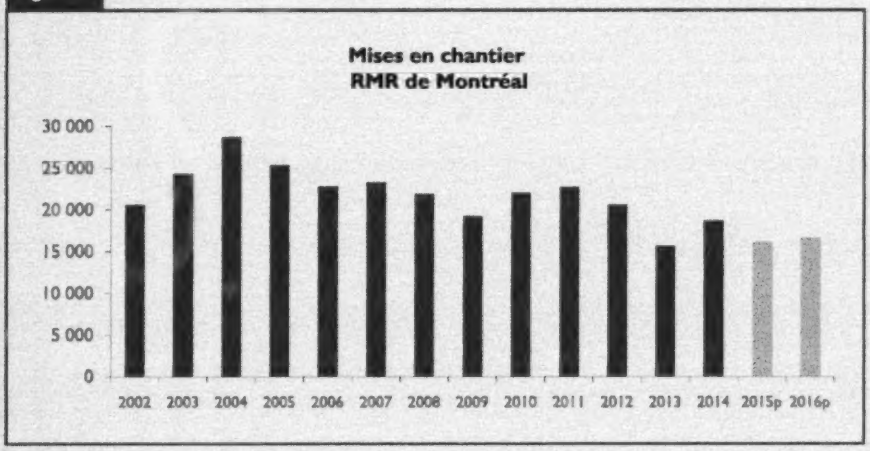
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Le nombre de mises en chantier diminuera de façon marquée (-14 %) en 2015, puis il augmentera légèrement en 2016 (+3 %).
- Le nombre de transactions sur le marché de la revente augmentera légèrement en 2015 (+2 %) et en 2016 (+3 %). Toutefois, le marché demeurera favorable aux acheteurs, et la croissance du prix moyen sera relativement faible (+2 % par année).
- Le taux d'inoccupation sera relativement stable en 2015 et en 2016, et atteindra respectivement 3,6 et 3,7 %.
- Le nombre d'emplois connaîtra une croissance de 1,2 % en 2015 et de 1,5 % en 2016, ce qui aura une incidence positive sur la demande de logements en 2015 et en 2016.

Figure 1



Source : SCHL p : prévisions SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : ralentissement de l'activité en 2015, légère progression en 2016
3 Marché de la revente : première hausse des ventes en cinq ans
4 Marché locatif : peu de changements à prévoir en 2015 et en 2016
5 Tendance économique : reprise du marché de l'emploi en 2015 et en 2016
6 Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
8 Pleins feux sur... Une phase d'expansion sur le marché des résidences pour personnes âgées
9 Résumé des prévisions

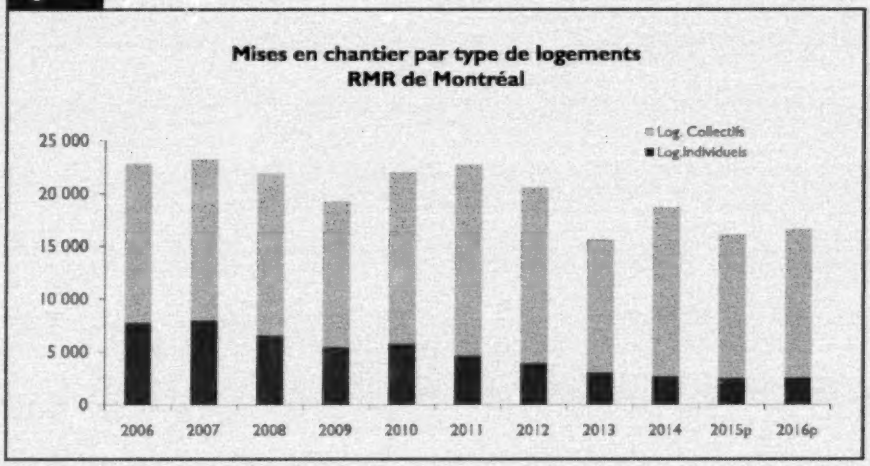
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : ralentissement de l'activité en 2015, légère progression en 2016

En 2015, les mises en chantier connaîtront un ralentissement important par rapport à 2014. Ce recul est prévu en raison de l'offre actuellement élevée sur le marché et d'une croissance relativement faible des facteurs fondamentaux influant sur la demande (économiques et démographiques). En 2016, une légère progression est néanmoins prévue sous l'impulsion de la construction d'unités destinées au marché des résidences pour personnes âgées. Au total, 16 100 (-14 %) et 16 600 (+3 %) mises en chantier sont prévues pour 2015 et 2016, respectivement.

Figure 2



Source : SCHL p : prévisions SCHL

Logements collectifs : rajustement sur le marché de la copropriété et hausse des mises en chantier de logements locatifs

La baisse des mises en chantier sera marquée du côté des logements collectifs (-15 %) en 2015. Dans ce segment, tandis que le marché de la copropriété connaîtra un ajustement important, les constructeurs augmenteront passablement la production de logements locatifs cette année. En 2016, les mises en chantier de logements locatifs continueront d'augmenter, alors que celles de copropriétés se stabiliseront.

Plus précisément, un peu moins de 8 000 mises en chantier de copropriétés sont prévues pour 2015, un recul d'environ 25 %. Le marché de la copropriété est actuellement dans une phase d'écoulement, et les constructeurs orienteront la demande vers les unités qui sont déjà en construction ou toujours inoccupées, avant d'entamer de nouveaux projets.

De fait, le stock d'unités inoccupées a connu une croissance marquée depuis deux ans et se chiffrait à près de 2 800 en mars 2015[1]. Ce stock augmentera davantage au cours des prochains trimestres, en raison, notamment, de l'achèvement des travaux sur plusieurs chantiers et d'une demande moins soutenue que par le passé.

En effet, la demande de copropriétés neuves sera de nouveau réduite par l'offre élevée sur le marché de la revente. Elle sera également ralentie par une faible croissance démographique. De plus, les resserrements des critères de financement d'il y a quelques années (notamment la réduction de la période d'amortissement) continueront de limiter le nombre d'acheteurs d'une première habitation.

La baisse importante des mises en chantier en 2015 évitera au marché de la copropriété une accumulation trop importante d'unités inoccupées. Signe que cet ajustement est en cours : au premier trimestre de 2015, les mises en chantier de copropriétés avaient déjà diminué de 50 % dans la RMR de Montréal. En 2016, le nombre de nouvelles copropriétés sera à nouveau d'un peu moins de 8 000 unités, un rythme plus soutenable compte tenu de la demande potentielle.

Du côté des logements locatifs, une hausse des mises en chantier est prévue pour 2015 et 2016. Avec le vieillissement de la population, la demande d'unités en résidences pour personnes âgées est appelée à croître fortement d'ici les prochaines années. Ainsi, les promoteurs prévoient déjà la construction d'ensembles pour personnes âgées. De plus, compte tenu de l'essoufflement de la demande de copropriétés neuves, les constructeurs pourraient manifester un intérêt pour la construction d'appartements locatifs

[1] 2 785 en mars 2015, 2 118 en mars 2014 et 1 800 en mars 2013.

traditionnels. Cet intérêt sera toutefois tempéré par la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs observée en 2014 dans la RMR. Les mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels augmenteront donc modestement en 2015 et en 2016. Au total, environ 4 000 mises en chantier d'unités locatives sont prévues pour 2015 et autour de 4 500 pour 2016.

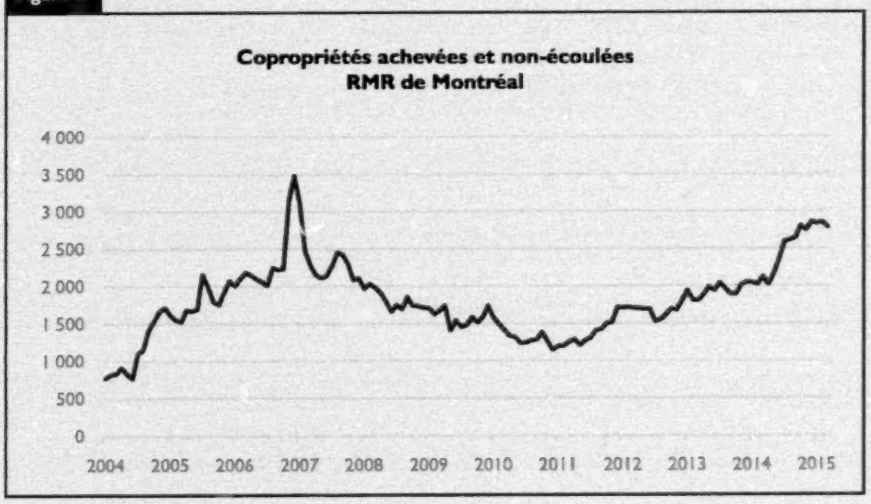
Enfin, les maisons jumelées et en rangée représenteront de nouveau un peu moins de 10 % du total des mises en chantier en 2015 et en 2016. Autour de 1 400 unités sont prévues par année durant l'horizon prévisionnel, un niveau relativement stable par rapport à 2014. Au cours des prochaines années, la densification résidentielle du territoire montréalais et la relative abordabilité de ce type de logement par rapport à la maison individuelle pourraient se traduire par une hausse du nombre d'unités construites.

Maisons individuelles : le déclin se poursuivra en 2015

Du côté des maisons individuelles, 2 500 mises en chantier sont prévues pour cette année, un recul de 7 % par rapport à 2014. Il s'agira d'un recul pour une cinquième année d'affilée. L'offre est restreinte, entre autres, par la rareté de terrains. Le développement résidentiel est aussi encadré par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Ce plan vise notamment l'augmentation des seuils de densité résidentielle dans les différentes municipalités qui la composent.

De plus, les conditions sur le marché de la revente étant détendues, les acheteurs peuvent plus facilement

Figure 3



Source : SCHL

trouver une maison individuelle existante qui leur convient, et ce, à un prix plus abordable que ne le serait une maison neuve. La demande est également restreinte par le recul du nombre d'emplois à temps plein chez les 25-44 ans qui est observé depuis le début de 2014 dans la RMR de Montréal.

Une amélioration des perspectives d'emploi et un léger resserrement du marché de la revente permettront aux mises en chantier de maisons individuelles d'augmenter faiblement en 2016. Les 2 600 unités représenteront tout de même un niveau largement en deçà de ceux observés dans la dernière décennie (près de 8 000 unités par année).

Marché de la revente : première hausse des ventes en cinq ans

La demande sur le marché de la revente se raffermira tout au long de l'année 2015. Au premier trimestre de l'année en cours, le marché des propriétés existantes accusait déjà un léger gain du nombre de transactions (+1 %) en regard de la période correspondante en 2014. Les ventes Centris® se chiffreront donc à 36 600 en 2015 (+ 2 %), une première hausse depuis 2010. Cette hausse découlera notamment d'une croissance du marché de l'emploi. De plus, dans un contexte où les taux hypothécaires demeureront faibles et où les revenus progresseront sensiblement au même rythme que celui des prix des logements, l'abordabilité des propriétés demeurera stable et soutiendra la demande. Néanmoins, le ralentissement de la croissance de la population des 20 à 34 ans viendra limiter le nombre d'acheteurs d'une première habitation. Le nombre de transactions en 2015 demeurera ainsi inférieur à la moyenne des cinq dernières années (39 000 transactions).

Même si les marchés se resserreront légèrement en 2015 et en 2016, ils varieront selon les segments. Le marché de la copropriété, qui évolue en territoire acheteur depuis près de trois ans, se stabilisera. Certains secteurs qui ont connu une forte activité de la construction au cours des dernières années, notamment au centre-ville de

Montréal, demeureront néanmoins fortement détendus. L'offre étant relativement importante, les acheteurs profiteront d'un vaste choix d'habitations, ce qui contribuera à limiter la progression des prix des copropriétés. C'est d'ailleurs ce segment de marché qui connaîtra la plus faible croissance en 2015 (moins de 2 %).

Du côté de la maison unifamiliale, les conditions de marché se maintiendront à la limite entre un marché équilibré et un marché acheteur. Globalement, le stock de propriétés unifamiliales existantes de la région métropolitaine se stabilisera par la relance de la demande. Bien que le marché des maisons unifamiliales dans l'ensemble de la RMR de Montréal sera en territoire équilibré, des disparités seront observées à l'intérieur de la région : les marchés de l'île de Montréal, de Laval et de la Rive-Sud seront équilibrés, alors que ceux de la Rive-Nord et de Vaudreuil-Soulanges avantageront plutôt les acheteurs. Dans ce segment de marché, la hausse du prix moyen sera plus marquée et enregistrera des gains annuels légèrement supérieurs à 2 %.

Le marché du plex, principalement situé sur l'île de Montréal, demeurera à la frontière entre un marché équilibré et un marché acheteur.

Dans ce contexte, après s'être accru de 2 % en 2014, le prix Centris® moyen global continuera d'afficher des gains modestes (+2 %) en 2015, pour atteindre 338 000 $.

En 2016, la croissance du marché de l'emploi entraînera une hausse de 3 % des ventes de propriétés existantes. Au total, 37 600 ventes sont prévues. L'offre continuera de se résorber quelque peu, ce qui entraînera un certain resserrement du marché. Celui-ci demeurera tout de même légèrement à l'avantage des acheteurs. Le prix moyen croîtra à nouveau de 2 % et s'établira à 345 500 $.

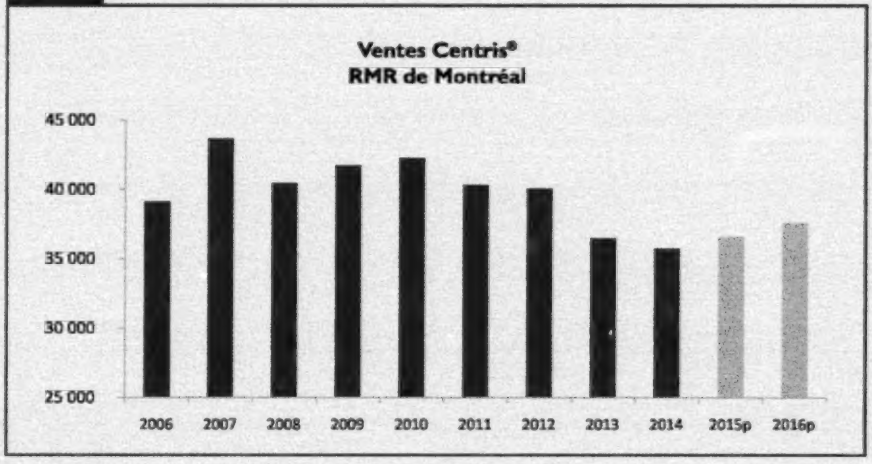
Marché locatif : peu de changements à prévoir en 2015 et en 2016

Le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels était de 3,4 % en 2014 (2,8 % en 2013) dans la région de Montréal, une première hausse relativement importante depuis le milieu des années 2000. Cette détente du marché a été causée essentiellement par un ralentissement de la demande, en raison d'une baisse du solde migratoire montréalais et par une hausse importante des copropriétés offertes en location.

L'an passé, le nombre de copropriétés à louer a augmenté d'environ 4 000 sur le territoire montréalais. Malgré cette offre additionnelle, ce produit a enregistré un taux d'inoccupation stable par rapport à 2013 et, par surcroît, une performance similaire à celle du marché locatif traditionnel[2]. Les copropriétés en location réussissent donc à accaparer une partie de la clientèle qui, autrement, aurait opté pour un appartement locatif traditionnel. L'augmentation de l'offre de ce nouveau produit locatif devrait d'ailleurs se poursuivre cette année et l'an prochain. En effet, en plus des investisseurs qui louent leurs unités, le stock important de copropriétés à vendre actuellement sur le marché du neuf ainsi que sur celui de la revente incitera vraisemblablement les constructeurs, tout comme les ménages, à offrir ces unités en location à défaut de pouvoir les vendre. Dans la mesure où ce phénomène se poursuit, les copropriétés en location viendront ralentir une fois de plus la demande locative traditionnelle.

Néanmoins, la hausse du solde migratoire[3] prévue pour 2015 et 2016 dans la région de Montréal

Figure 4



Source : FCIQ par Centris® p : prévisions SCHL

[2] Plus précisément, les taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels et des copropriétés offertes en location en 2014 étaient tous deux de 3,4 %.
[3] Voir la section sur les fondamentaux pour plus de détails.

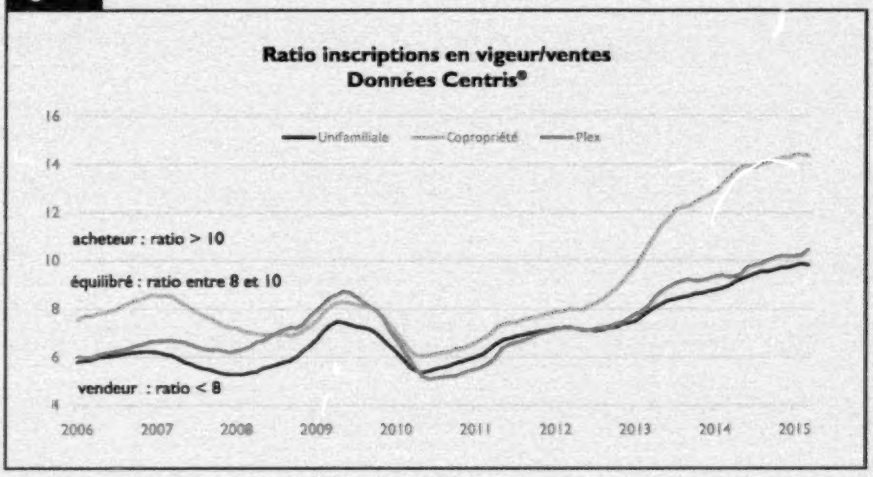
permettra à la demande sur le marché traditionnel de retrouver un peu de tonus. Rappelons que la majorité des migrants[4] sont de jeunes adultes, groupe qui constitue une clientèle importante sur le marché locatif.

Au final, la demande d'appartements locatifs traditionnels demeurera relativement inchangée, l'amélioration du bilan migratoire contrebalançant l'incidence négative des copropriétés offertes en location.

Du côté de l'offre, peu de logements locatifs traditionnels ont été mis en chantier en 2014 et au premier trimestre de cette année dans la région de Montréal. C'est donc dire qu'encore une fois, peu d'unités neuves viendront s'ajouter au parc locatif traditionnel en 2015[5]. Cette offre devrait par contre augmenter à un rythme un peu plus rapide en 2016[6].

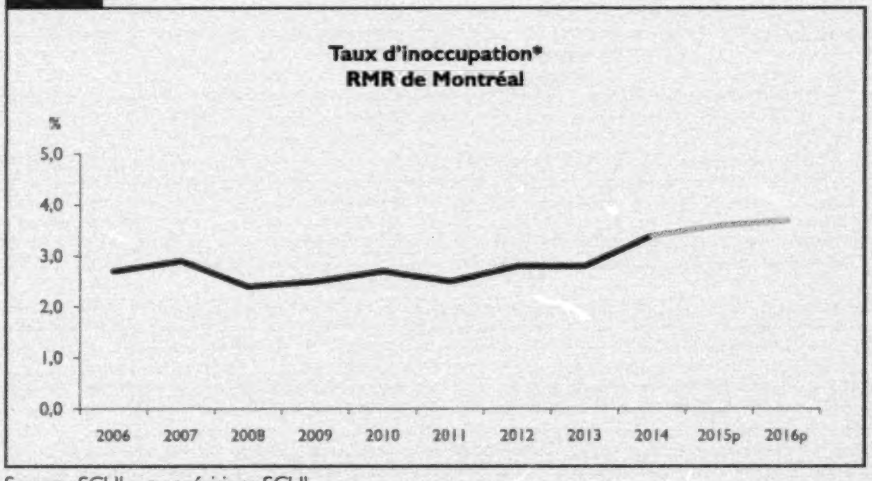
Au global, avec une demande et une offre qui ne varieront que très peu, le taux d'inoccupation demeurera relativement stable en 2015 et en 2016, pour atteindre 3,6 et 3,7 %, respectivement. Quant au loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, il s'élèvera à 750 $ cette année et à 760 $ l'an prochain.

Figure 5



Source : FCIQ par Centris®
Données désaisonnalisées par la SCHL

Figure 6



Source : SCHL p : prévisions SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Tendance économique : reprise du marché de l'emploi en 2015 et en 2016

Les perspectives pour les marchés d'habitation s'appuient sur une croissance modérée de l'économie. Après trois années de croissance plutôt timide, le produit intérieur brut de la province de Québec devrait augmenter quelque peu, pour s'établir à 1,9 % en 2015 et à 2,0 % en 2016. Cette modeste accélération sera soutenue principalement par une hausse des dépenses de consommation et des exportations. Ainsi, le contexte économique aura des répercussions positives sur la demande de logements en 2015 et en 2016.

En 2014, l'emploi dans la RMR de Montréal avait été particulièrement maussade (-0,5 %). Le début de l'année 2015 a toutefois été

[4] Internationaux, interprovinciaux et intermégionaux.
[5] Dans la section sur le marché du neuf, il est mentionné que les mises en chantier de logements locatifs traditionnels augmenteront légèrement en 2015. Toutefois, étant donné le temps requis entre la mise en chantier et la fin de la construction d'un projet, cette augmentation sur l'offre d'appartements se fera plus ressentir qu'à partir de 2016.
[6] Voir la section sur le neuf pour plus de détails.

caractérisé par un contexte économique plus favorable. L'emploi a d'ailleurs montré des signes de redressement dans la région métropolitaine, et les perspectives pour les années à venir sont plus intéressantes. Il va sans dire que la chute du prix du pétrole au cours de 2014, ayant entraîné une dépréciation du dollar canadien, aura vraisemblablement des répercussions positives sur le commerce international de la région. L'expansion économique américaine, combinée à la faiblesse du huard, devrait en effet stimuler les exportations et ainsi dynamiser l'emploi dans le secteur manufacturier montréalais. Notons également que les nombreux grands projets d'infrastructure prévus pour les deux prochaines années dans la RMR, tels que la construction du nouveau pont Champlain et le réaménagement de l'échangeur Turcot et de l'autoroute Bonaventure, stimuleront l'emploi dans le secteur de la construction. L'emploi total sera donc vitalisé par certains secteurs clés et enregistrera une augmentation de 1,2 %. De son côté, le taux de chômage diminuera à 7,9 % (-0,4 point de pourcentage). Cette baisse s'expliquera davantage par le plafonnement de la population active que par l'accélération du marché de l'emploi.

En 2016, le contexte économique sera toujours favorable, stimulé par le rebond attendu de l'industrie manufacturière et par la poursuite des grands travaux d'infrastructure à Montréal. L'emploi connaîtra une croissance un peu plus soutenue (+1,5 %), et le taux de chômage poursuivra son recul, pour s'établir à 7,8 %.

Solde migratoire

Pendant l'horizon prévisionnel, le solde migratoire de la RMR de Montréal s'établira à 25 000 en 2015 et à 27 000 en 2016. Cette croissance du bilan migratoire dans la région aura un impact sur le marché de l'habitation. D'une part, l'immigration augmentera quelque peu après avoir diminué en 2014 et continuera d'alimenter la demande d'unités locatives. Effectivement, l'arrivée d'immigrants est la source d'un afflux de 15 000 à 20 000 ménages locataires dans la grande région métropolitaine chaque année. La majorité de ces nouveaux arrivants s'installent sur l'île de Montréal, mais ils sont également assez nombreux à s'établir dans les secteurs de Laval et de Longueuil-Brossard.

De plus, l'amélioration relative des perspectives d'emploi au Québec par rapport à certaines provinces de l'Ouest (en raison principalement de la forte baisse du prix du pétrole brut) permettra au déficit interprovincial de se résorber quelque peu. Cela également alimentera essentiellement la demande de logements locatifs. Aussi, l'amélioration du solde migratoire interrégional qui a débuté en 2011 dans la RMR de Montréal devrait se poursuivre jusqu'en 2016. La résorption de ce bilan s'explique principalement par un nombre de plus en plus réduit de personnes à quitter la RMR vers d'autres régions du Québec.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,30 et 3,50 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts d'un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	Le nombre d'emplois connaîtra une croissance de 1,2 % en 2015 et de 1,5 % en 2016, ce qui aura une incidence positive sur la demande de logements en 2015 et en 2016.
Revenu	Le revenu des ménages devrait continuer de croître au cours des deux prochaines années, ce qui soutiendra la demande sur le marché du neuf.
Population	La croissance démographique sera relativement faible en 2015 et en 2016. Ce ralentissement viendra tempérer la demande de logements neufs.
Marché de la revente	L'offre importante de logements existants limitera la demande de logements neufs en 2015 et en 2016.
Solde migratoire	La croissance du solde migratoire interprovincial et interrégional stimulera quelque peu la demande d'habitations neuves.

Risques associés aux prévisions en 2015 et en 2016 :

- La hausse marquée du nombre de copropriétés achevées et non écoulées pourrait inciter les constructeurs à ralentir davantage le rythme des mises en chantier de copropriétés en 2015 et en 2016.
- La croissance économique pourrait être plus faible que prévu, en raison notamment d'une croissance plus timide que prévu des exportations. Ce scénario réduirait le rythme de croissance du nombre d'emplois et, conséquemment, la demande d'habitations.
- En raison de l'accélération de la croissance démographique chez les personnes âgées, certains promoteurs pourraient décider de construire à court terme plusieurs résidences pour personnes âgées afin d'être déjà positionnés sur ce marché. Ainsi la construction d'unités locatives en résidences pour personnes âgées pourrait être plus vigoureuse que prévu.

Pleins feux sur...

Une phase d'expansion sur le marché des résidences pour personnes âgées

Il a été mentionné que les mises en chantier d'appartements locatifs en résidences pour personnes âgées dans la RMR de Montréal devraient être relativement soutenues en 2015 et en 2016. Cette situation est d'autant plus vraie lorsque l'horizon prévisionnel allonge.

En effet, au cours des vingt prochaines années, la population de personnes de 75 ans et plus, clientèle cible des ensembles pour aînés, passera de 285 000 à 570 000 personnes dans la région de Montréal. Le nombre d'aînés passera donc du simple au double pendant cette période.

De l'enquête de la SCHL sur les résidences pour personnes âgées, nous savons aussi qu'environ 17 % des personnes de 75 ans et plus de la grande région de Montréal vivent actuellement dans des ensembles pour aînés sur ce même territoire[7].

Tableau 1
Places dans les résidences privées – RMR de Montréal
(Intervalles de la demande potentielle annuelle)

Période	Demande potentielle annuelle (unités)
2015-2020	1 500 – 2 000
2020-2025	2 000 – 2 500
2025-2030	2 500 – 2 900
2030-2035	2 900 – 3 200

Sources : SCHL, ISQ
Calculs de la SCHL

En supposant que cette proportion (17 %) demeure constante au cours de la période 2015-2035[8], le nombre de mises en chantier d'appartements dans les ensembles pour aînés devra connaître une augmentation substantielle afin de combler cette demande potentielle. Le tableau 1 traduit cette demande potentielle en nombre d'unités.

Même si la demande potentielle ne sera à son maximum que vers 2030, certains promoteurs pourraient décider de construire à court terme plusieurs résidences pour personnes âgées afin d'être déjà positionnés sur ce marché. En ce sens, les mises en chantier d'appartements en résidences pour personnes âgées pourraient à court terme être plus importantes que les 1 500 à 2 000 prévues annuellement entre les années 2015 et 2020.

À moyen et long terme, il est aussi possible que les prochaines générations de personnes de 75 ans et plus décident d'opter en plus grand nombre pour un mode d'habitation autre qu'une résidence pour personnes âgées, par exemple, des immeubles locatifs traditionnels ou des ensembles de copropriétés dans lesquels une vaste gamme de services sont offerts. Par conséquent, les mises en chantier d'ensembles pour aînés d'ici 2035 pourraient aussi être inférieures au niveau prévu dans le tableau 1.

[7] Cette proportion (17 %) est appelée taux d'attraction.
[8] En d'autres mots, le comportement des futurs aînés face au choix d'aller vivre ou non en résidence serait identique à celui des aînés actuels.

Résumé des prévisions
RMR de Montréal
Printemps 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	3 959	3 039	2 677	2 500	-6,6	2 600	4,0
Logements collectifs	16 632	12 593	15 995	13 600	-15,0	14 000	2,9
Tous types de logement confondus	20 591	15 632	18 672	16 100	-13,8	16 600	3,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	407 065	411 623	423 421	434 000	2,5	445 000	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,4	1,0	0,4	0,3	-	0,5	-
Marché de la revente[1]							
Ventes Centris®	40 086	36 491	35 764	36 600	2,3	37 600	2,7
Nouvelles inscriptions Centris®	77 050	77 082	77 782	78 500	0,9	79 000	0,6
Inscriptions en vigueur Centris®	27 095	30 530	33 313	33 000	-0,9	32 500	-1,5
Prix Centris® moyen ($)	321 059	323 967	331 081	338 000	2,1	345 500	2,2
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	2,8	3,4	3,6	0,2	3,7	0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	711	730	739	750	1,5	760	1,3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an (%)	3,2	3,1	3,1	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans (%)	5,3	5,2	4,9	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	1 973 700	2 030 300	2 019 500	2 043 000	1,2	2 073 000	1,5
Croissance de l'emploi (%)	1,3	2,9	-0,5	1,2	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	8,4	7,9	8,2	7,9	-	7,8	-
Migration nette	32 916	29 143	22 050	25 000	13,4	27 000	8,0

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2015-2016)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

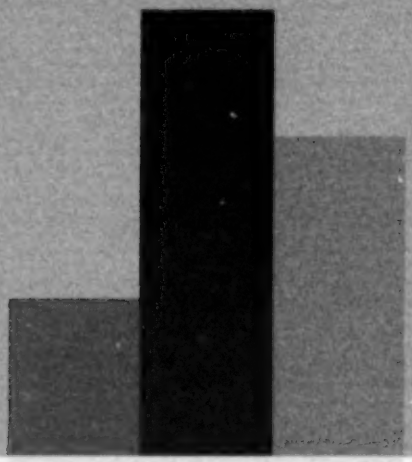
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64293_2015_B01